

# Maren-Kessel

## Kesselse Dijk 9



# heuvel

MAKELAARS REGIO OSS

Oostwal 241, 5341 KN Oss

T: 0412-405022

[www.heuvelmakelaars.nl](http://www.heuvelmakelaars.nl)

## OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar : 1900  
Inhoud woning : 1426 m<sup>3</sup>  
Perceeloppervlak : 4260 m<sup>2</sup>  
Woonoppervlak : 329 m<sup>2</sup>  
Aantal slaapkamers : 5 (optie tot 6)  
Tuin : Zuidwesten

Verwarming : C.v.-ketel, gashaard  
Energie label : G (2030-07-07)



## OMSCHRIJVING

Een prachtig verbouwde woonboerderij op een unieke locatie langs de kronkelende Maas. Hier woon je omgeven door rust, natuur en ruimte, met uitstekende verbindingen richting Oss, 's-Hertogenbosch en Nijmegen. De woning, oorspronkelijk gebouwd rond 1900, is rond het jaar 2000 grondig verbouwd tot een royale en comfortabele woonboerderij. Authentieke details zijn op sfeervolle wijze gecombineerd met modern wooncomfort. De woning is voorzien van een badkamer en twee slaapkamers op de begane grond, 24 zonnepanelen (2024) en het bestemmingsplan biedt ruimte voor een mantel(zorg)woning of B&B.

De Kesselse Dijk is een rustige dijk in het landelijke buitengebied van Maren-Kessel. De woning is bereikbaar via een eigen oprijlaan vanaf de Achterstraat. Eenmaal op het perceel vallen de royale afmetingen, de fraaie tuin en de veelzijdige bijgebouwen direct op. Het geheel omvat onder andere een tuinhuis met sauna en zwembad, een grote vrijstaande schuur én een weiland van ruim 1.140 m<sup>2</sup> aan de overkant van de dijk. Kortom: een plek met ongekende mogelijkheden.

Indeling.

Begane grond: Hal, 2 slaapkamers, meterkast, kelder, toilet, keuken, woonkamer, badkamer, technische ruimte

Eerste verdieping: Multifunctionele ruimte, overloop, 3 slaapkamers, inloopkast, veel bergruimte

Extra: Serre, schuur, kas

Tuinhuis: Tuinkamer, sauna, berging, overkapping

De woning is bereikbaar via een eigen oprijlaan aan de achterzijde (Achterstraat) en biedt fraai uitzicht over de Maas en de uiterwaarden. Op de begane grond is vloerverwarming aanwezig in de hal, keuken en het toilet.





De royale woonkamer is afgewerkt met een eikenhouten vloer, beschikt over een sfeervolle gashaard en heeft drie dubbele tuindeuren die toegang geven tot de tuin en serre.



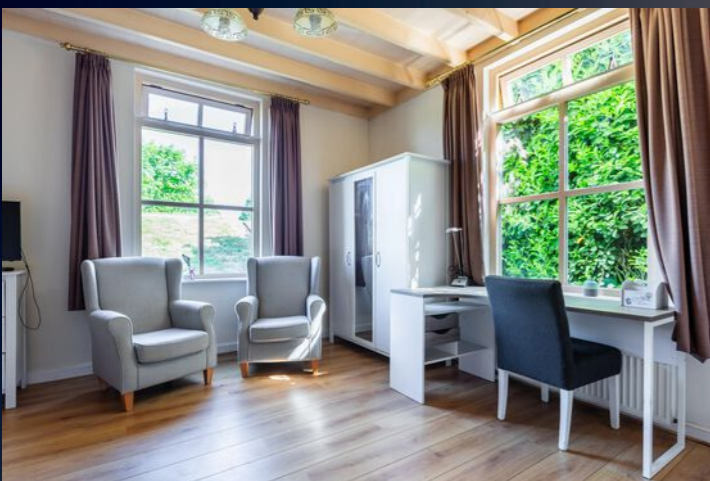
De keuken is uitgerust met een kookplaat, vaatwasser, koelkast en combimagnetron.



"Authentieke charme gecombineerd met hedendaags wooncomfort."



Op de begane grond bevinden zich twee slaapkamers van circa 15 en 20 m<sup>2</sup>, waarvan één directe toegang biedt tot de badkamer en de andere toegang tot de kelder.

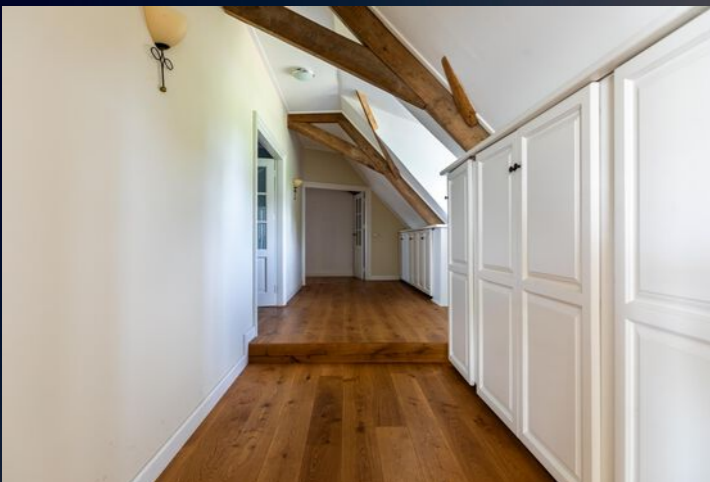




De luxe badkamer is ingericht met een ligbad, inloofdouche, dubbel wastafelmeubel en decorradiator.

De technische ruimte biedt plaats aan de witgoedaansluitingen.

Eén van deze slaapkamers beschikt over een ruime inloopkast, die (met aanpassing) als zesde slaapkamer kan worden ingericht.



"Hier voelt thuiskomen iedere dag als een bijzondere ervaring."



De eerste verdieping bestaat uit een multifunctionele ruimte, veel bergruimte en drie slaapkamers van circa 18, 19 en 24 m<sup>2</sup>



"Exclusief wonen in een karaktervolle woonboerderij met zwembad, schuur en eigen stukje natuur."



AI Foto



De serre (ca. 29 m<sup>2</sup>) is voorzien van glazen schuifdeuren en vormt een verlengstuk van het binnenleven naar buiten.



AI Foto

"Een unieke woonbeleving aan de Kesselse Dijk."



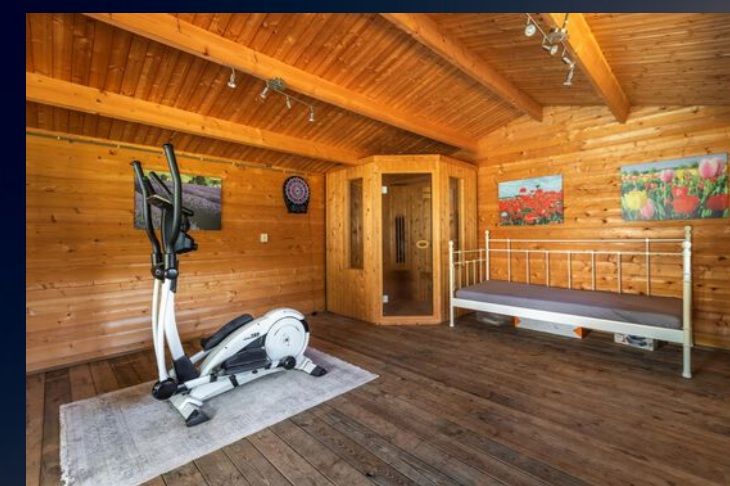
De tuin is royaal en gevarieerd aangelegd met gazon, terrassen, fruitbomen en biedt volop ruimte en privacy. Achterin de tuin staat een compleet ingericht tuinhuis met tuinkamer, sauna, berging, veranda en een verwarmd zwembad (met warmtepomp).

De vrijstaande schuur van circa 160 m<sup>2</sup> is uitermate geschikt voor hobbyruimte, het houden van dieren of werken aan huis. Ook is er nog een kas aanwezig op het perceel.

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor het realiseren van een mantel(zorg)woning of kleinschalige B&B.

Tot slot is het eigen weiland aan de overzijde van de dijk voorzien van een aansluiting op het water, wat mogelijkheden biedt voor het aanleggen van een bootje.

Om de charme en ruimte van deze unieke woonboerderij écht te ervaren, nodigen we je graag uit voor een bezichtiging!



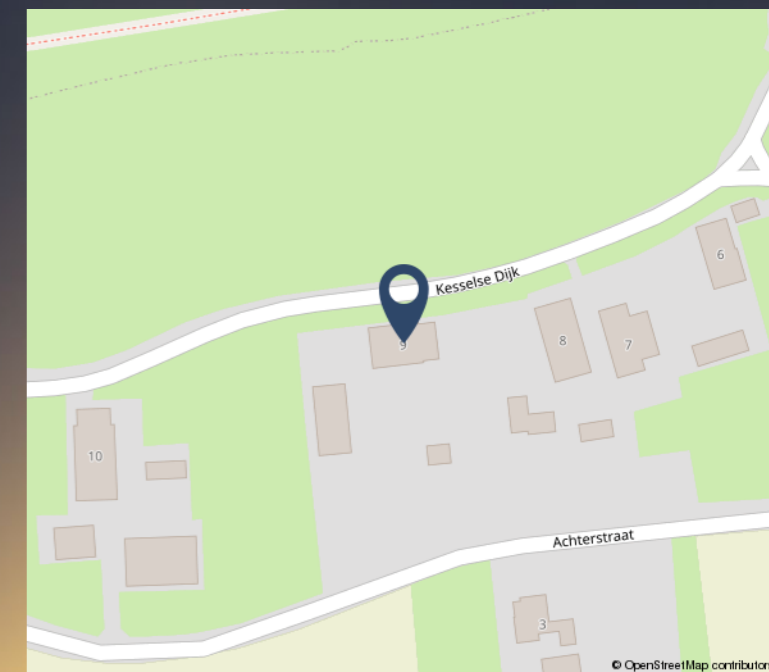
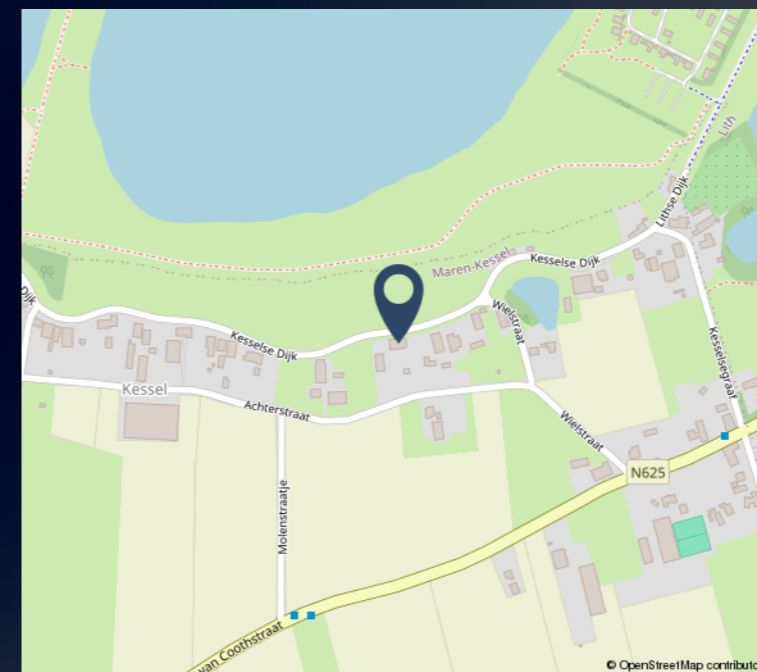
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



"Rustig wonen tussen de Maas, natuur en dorpse gezelligheid."



# BELANGRIJKE INFORMATIE

## Brochure

Deze objectinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en / of onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend en noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Wij attenderen u er uitdrukkelijk op dat een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of verkoopmakelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Er zijn mogelijk gebreken, die de eigenaar en/of verkoopmakelaar niet kent c.q. niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen.

## Onderzoeksplicht

Los van het feit dat de eigenaar/verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent, dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onder-zoeksplicht heeft met betrekking tot datgene, wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten een eigen adviseur/deskundige in te schakelen (b.v. een eigen NVM-makelaar of bouwkundige).

## Vrijblijvende aanbieding / biedingen

Alle verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod en om in onderhandeling te treden en geldt derhalve slechts als een vrijblijvende aanbieding. Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dit bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt. In geval verkoper op enig moment wordt geconfronteerd met meer dan één bieding, zal verkoper beslissen op basis van het voor hem beste voorstel. Dit betekent niet dat het hoogste bod ook automatisch het beste voorstel hoeft te zijn. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet automatisch een koopovereenkomst tot stand komen. Pas als partijen over alles overeenstemming bereikt hebben ( o.a. prijs, aanvaarding, eventueel het voorbehoud van financiering en dergelijke) is er sprake van een overeenkomst.

## Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

## Koopovereenkomst

Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt zal de mondeling bereikte koopovereenkomst door ons worden vastgelegd in een koopakte. De koopakte zal opgemaakt worden overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en de "Vereniging Eigen Huis". In de koopakte zal in elk geval de door koper te stellen standaard waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom worden opgenomen alsmede de voor beide partijen geldende boeteclausule, eveneens ter grootte van 10% van de koopsom. Indien de koopovereenkomst betrekking heeft op een object waarvan het bouwjaar is gelegen 20 jaar voor het jaar waarin de overeenkomst is bereikt wordt in de koopakte de "ouderdomsclausule" opgenomen. Deze clausule houdt in dat de ouderdom van het verkochte met zich mee brengt dat men als koper niet mag verwachten dat het verkochte (bv. technische installaties) aan de huidige maatstaven en voorschriften voldoet en dat het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen voor normaal en bijzonder gebruik voor rekening en risico van koper is.

## Notariskeuze

Als koper is de notariskeuze in principe aan u voorbehouden. Daar de notaris tijdig over de getekende koopakte dient te beschikken moet de notariskeuze binnen 2 weken na ondertekenen door koper kenbaar worden gemaakt. Na deze termijn mag de verkoper de notariskeuze bepalen. Tevens zullen, indien de notaris kosten aan verkoper berekend die hoger zijn dan algemeen en redelijkerwijs gebruikelijk, deze extra kosten voor rekening van koper zijn. De gebruikelijke kosten worden in de koopakte vermeld.

## Algemeen

De verkoper van dit object heeft Heuvel Makelaars ingeschakeld om namens hem te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u geen enkele financiële consequenties heeft. Het verkopen of kopen van een woning gaat over grote bedragen en is voor u meestal een beslissing voor jaren. Reden te meer om u bij te laten staan door een deskundige.

Tot slot danken wij u voor de getoonde interesse naar deze woning en het contact met Heuvel Makelaars. Wij zijn u graag van dienst.

